

Gemeinde	Poing Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kneucker QS: goe
Aktenzeichen	POI 2-61
Plandatum	26.07.2022 (Satzungsfassung) 03.05.2022 (Entwurf) 28.10.2021 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Emissionen	5
2.3	Flora/ Fauna.....	6
2.4	Boden.....	6
2.5	Denkmäler.....	6
2.6	Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Bebauungspläne	8
3.3	Auslegungsfrist.....	8
4.	Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.5	Bauliche Gestaltung	10
4.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	10
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
4.8	Flächenbilanz	13
5.	Alternativen	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde Poing liegt ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im Ortsteil Angelbrechting vor.

Die Planung wurde zunächst abgelehnt, da die geplante Bebauung nicht dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan entspricht, welcher auf dem ca. 1.200 m² umfassenden Grundstück Fl.-Nr. 932/5, Gemarkung Poing, lediglich ein Doppelhaus vorsieht.

Die Gemeinde hat sich die Planung zu Eigen gemacht, da sie dem landes- und regionalplanerischen sowie kommunalen Ziel der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht. Die Kubatur des geplanten Baukörpers passt sich in die städtebauliche Struktur der landwirtschaftlichen Hofstellen, der gewerblichen Bauten und der größeren Wohngebäude in Angelbrechting ein. Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen diversifiziert sich zudem das Angebot an Wohnraum im Ortsteil Angelbrechting.

Auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses hat der Antragsteller daher die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting“ beantragt, welche am 27.04.2021 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und es erfolgt keine Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Es handelt sich NICHT um ein Vorhaben, für welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
- Es sind keine Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen.
- Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. 2.7).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und ändert Teile der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting i.d.F. vom 16.06.1994. Die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten weiter.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Vorhaben liegt im Westen des Ortsteils Angelbrechting, welcher sich ca. 1,5 km südlich des Ortszentrums von Poing befindet. Das überplante Grundstück liegt an Rand eines Dorfgebietes mit einigen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, einigen Gewerbebetrieben und Wohngebäuden. Im Norden trennt eine Bauzeile das Grundstück von der Dorfstraße. Im Westen grenzt das überplante Grundstück an einen Wirtschaftsweg und an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden schließt die

Streuobstwiese des Bebauungsplans Nr. 31 an.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 932/5, Gemarkung Poing. Der Gesamtumfang umfasst 1.215 m².

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Dorfstraße) sowie den davon nach Süden abzweigenden Eigentümerweg verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. können ergänzt werden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 465 (stündlich), 466 (stündlich), an der Haltestelle Angelbrechting Neufarner Straße sowie durch die Buslinie 462 (2x stündlich) an der Haltestelle Angelbrechting, Bergstraße gegeben. Beide Bushaltestellen sind ca. 500 m vom Plangebiet entfernt und fußläufig erreichbar.

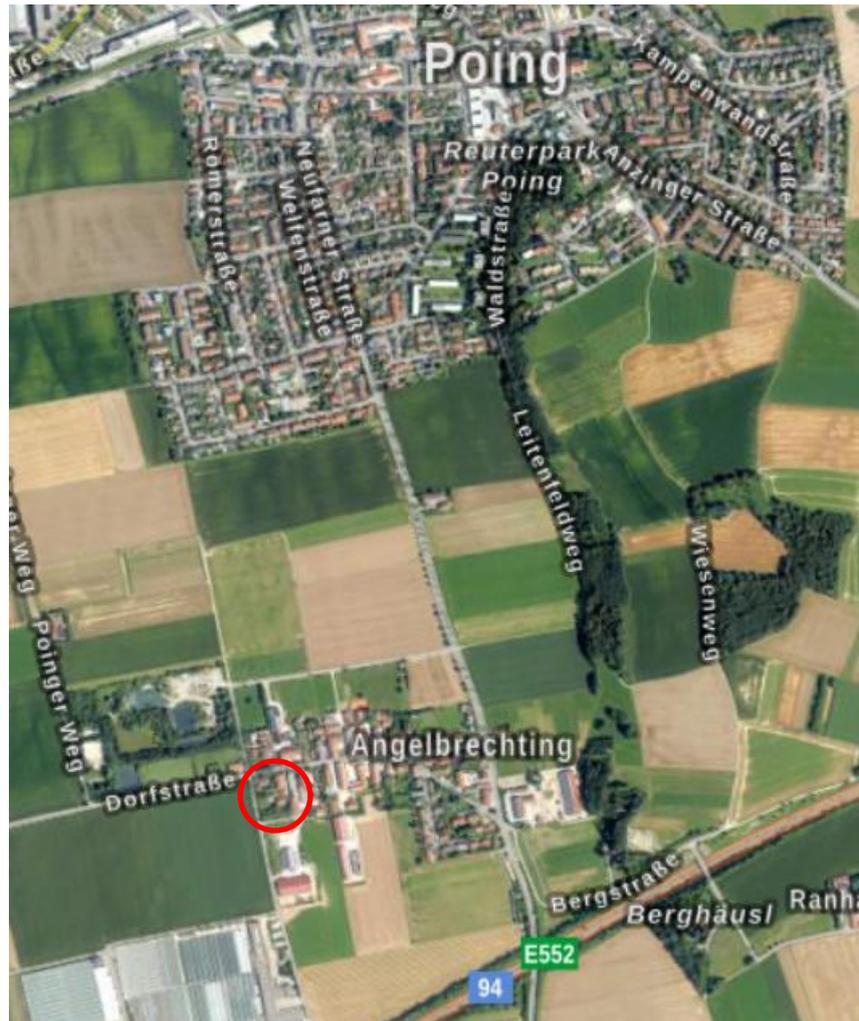


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.09.2021



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

2.2 Emissionen

Von den benachbarten Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen auch bei ordnungsgemäßer Nutzung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Diese sind zu dulden.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Legehennen-Anlage. Geruchsstundenhäufigkeit aus diesem Betrieb liegt am Plangebiet zwischen 19 – 20 % der jährlichen Geruchsstunden; was etwas höher ist als die reinen Dorfgebietswerte und etwas niedriger als üblicherweise für den Außenbereich angesetzt wird. Dies liegt daran, dass der südliche Bereich des Bebauungsplanes am Rand zum Außenbereich liegt, in dem eine Annäherung an die Außenbereichswerte geboten ist.

Der Bullenstall im Osten wirkt sich hingegen nicht relevant auf das Plangebiet aus, da bereits seitens der Landwirtschaft auf das näher liegende Wohnhaus Rücksicht zu nehmen ist.

Darüber hinaus befindet sich im Gemeindegebiet von Vaterstetten eine Gärtnerei mit einer Biogasanlage. Sie liegt ca. 700 m südwestlich des Plangebietes, westlich des Hochfeldwegs und nördlich der Autobahn A 94. Die Zufahrt zu diesen Betrieben erfolgt zumindest teilweise über den westlich des Plangebiets verlaufenden, unbefestigten Feldweg (Hochfeldweg). Seitens der Gemeinde Poing gibt es keine Veranlassung, Änderungen am Wegbelag vorzunehmen.

Nachdem der für Biogasanlagen angemessene Sicherheitsabstand von 200 m gegenüber dem geplanten Vorhaben eingehalten werden kann, sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der landwirtschaftliche Fahrverkehr Lärm- und Staubemissionen verursacht, welche hinzunehmen sind.

2.3 Flora/ Fauna

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura200 Gebiete, kartierte Biotope, Flächen des Ökoflächenkatasters o.ä. vorhanden.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen befinden sich Grünstrukturen mit Sträuchern und Bäumen.

2.4 Boden

Gemäß der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000, liegt das Plangebiet im Bereich hochwürmeiszeitlicher Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Die anstehenden Kiese sind wechselnd sandig oder steinig und z. T. schwach schluffig.

Die anstehenden Böden sind fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Auf Grund der Kiesvorkommen im Untergrund kann von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.5 Denkmäler

2.5.1 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

2.5.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 11 im Teil C der Satzung hingewiesen.

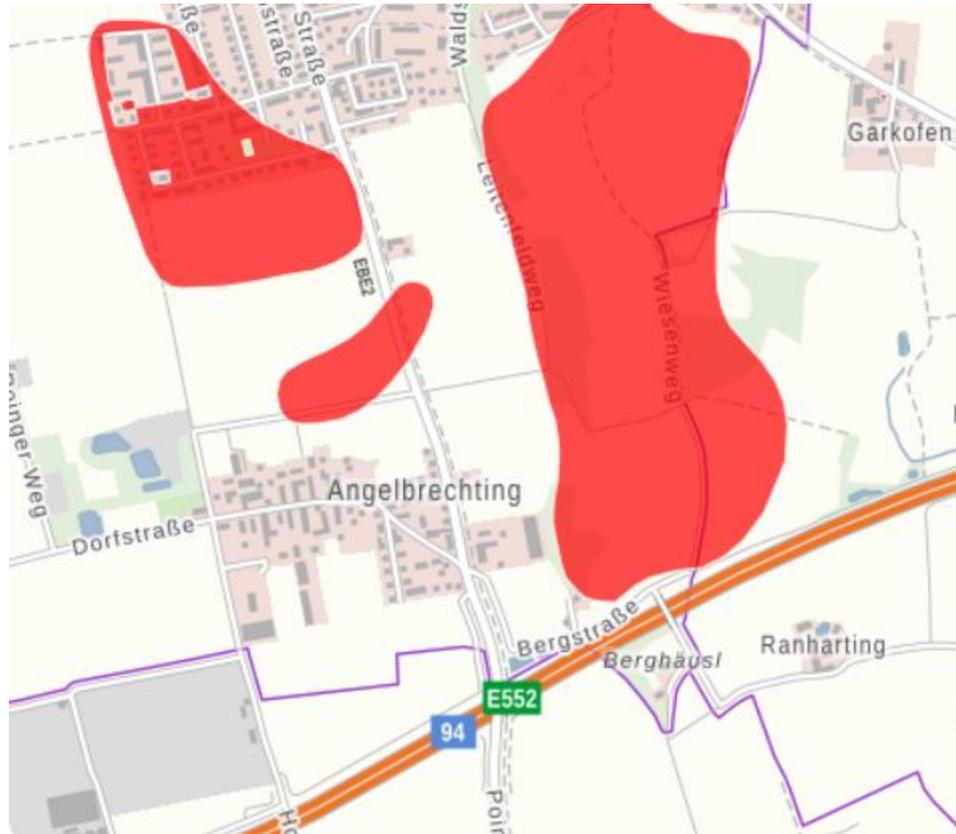


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 06.09.2021

2.6 Wasser

Oberflächengewässer und damit verbundene Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso wenig finden sich Trinkwasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche im Plangebiet oder der Umgebung.

Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung. Der Grundwasserflurabstand beträgt bei mittleren Grundwasserverhältnissen ca. 5 m. Etwa 800 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Grundwasserpegel, Poing D 83. Der Pegel wird seit 1988 beobachtet. Der dort seitdem höchste gemessene Grundwasserspiegel (HHW) im Jahr 2002 lag bei 513,23 m üNN und damit knapp 2 m über dem Mittelwert. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser im Plangebiet im Extremfall auch bis etwa 2-4 m unter Gelände steigen kann. Mit hohen Grundwasserständen muss also gerechnet werden.

Auf Grund der geologischen Gegebenheiten ist eine Versickerung möglich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegende Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und entspricht somit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung.

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Auch in der 2. Bebauungsplanänderung wird an der Festsetzung des Dorfgebietes festgehalten. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen.

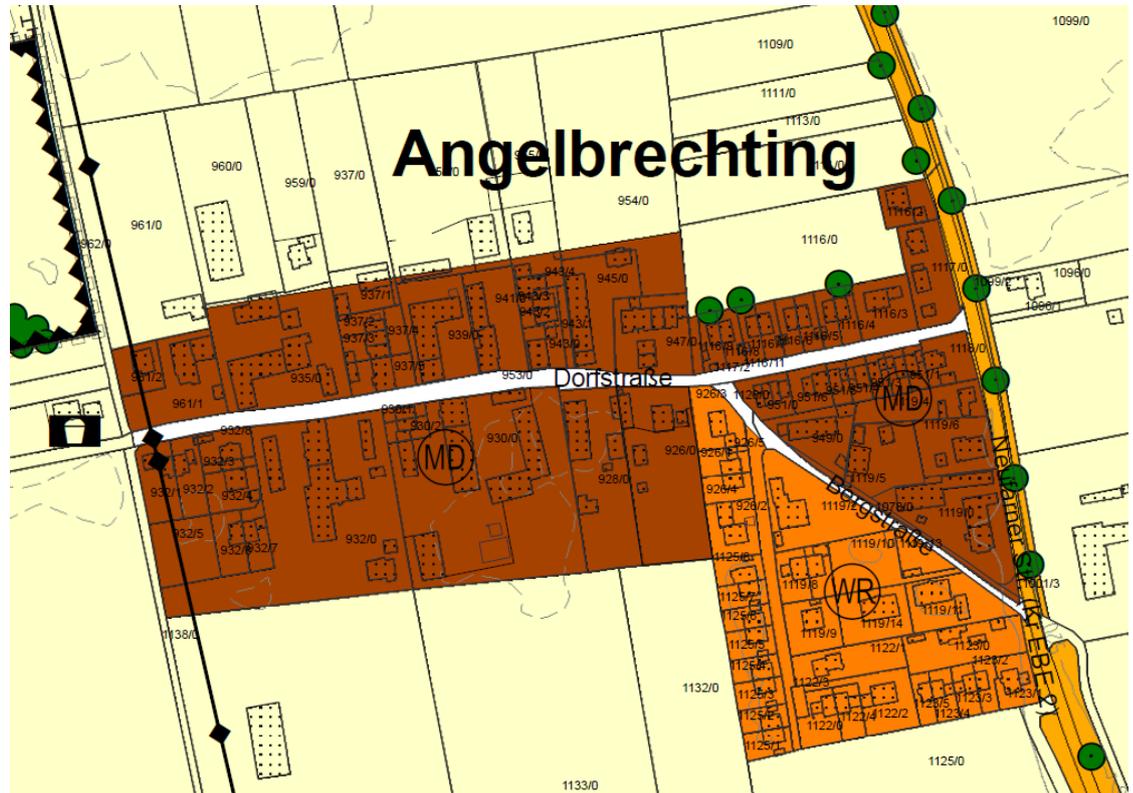


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 31 „Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting“. Er setzt ein Dorfgebiet fest und ermöglicht auf der Fl.-Nr. 932/5 durch die Baugrenze in Verbindung mit der max. GRZ 0,3 und der max. GFZ 0,4 ein Doppelhaus.

3.3 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 31 Teilgebiet südlich der Dorfstraße in Angelbrechting i.d.F. vom 16.06.1994 gilt unverändert weiter. Lediglich die Begrenzung der Wohneinheiten wird gestrichen, um die gewünschte Nachverdichtung und eine größere Bandbreite beim Wohnraumangebot in Angelbrechting zu ermöglichen. ~~Entsprechend des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 31 ist als Art der Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Für den Teilbereich der Planänderung sind landwirtschaftliche Betriebe ausgeschlossen. Das Dorfgebiet ergibt sich durch den landwirtschaftlichen Betrieb im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 31.~~

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt, wie im Bebauungsplan Nr. 31, die max. Grundflächenzahl von 0,3 unverändert weiter. Das geplante Gebäude ist damit realisierbar.

Für die Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten, Gartenhäuser etc. darf die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden, so dass die Voraussetzungen dafür geschaffen sind, dass der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen fern gehalten wird.

Auf die im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzte GFZ wird verzichtet, da einerseits das geplante Gebäude unter Maßgabe dieser Festsetzung nicht realisierbar wäre und andererseits die Gebäudeabmessungen durch die Baugrenze, die Wandhöhe und die Dachneigung abschließend definiert sind. Das geplante Gebäude wird somit nicht höher als in den anderen Teilen des Bebauungsplans zulässige Gebäude.

Die max. zulässige Wandhöhe von 6,0 m bleibt von der Änderung unberührt. Ergänzt werden eine Definition für die Ermittlung der Wandhöhe sowie die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe, welche im ursprünglichen Bebauungsplan nicht formuliert waren. Zusätzlich wird eine absolute Höhe für als Höhenbezugspunkt für die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe festgesetzt, welche die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Schutz vor Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen berücksichtigt. Der Rohfußboden des Gebäudes kann bis zu 30 cm über Geländeoberfläche angehoben werden.

Die Festsetzungen ermöglichen zwei geschossige Gebäude.

Auf die Festsetzung der Kniestockhöhe sowie der Vollgeschoße wird abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 verzichtet, da die Gebäudehöhe über die Wandhöhe, welche auf den festgelegten Erdgeschoßrohfußboden bezogen wird, und die Dachneigung in Verbindung mit den engen Baugrenzen ausreichend definiert ist.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt die Lage des geplanten Gebäudes und lässt lediglich einen geringen Spielraum für Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung. Auf Grund der engen Baugrenze kann diese ausnahmsweise in bestimmtem Maß durch Außentritten, Vordächer und Balkone sowie Terrassen

überschritten werden:

- Außentrepfen, Vordächer und Balkone auf einer Länge von max. 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen und Terrassenüberdachungen auf einer Länge von max. 5,0 m um bis zu 3 m

Entsprechend der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Poing.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, so dass die erforderlichen Stellplätze überwiegend unterirdisch untergebracht werden können. Zusätzlich sind Flächen für offene Stellplätze festgesetzt, so dass Besucher oberirdisch parken können und Anwohner die Möglichkeit haben, bei kurzer Verweildauer das Auto ebenfalls oberirdisch abzustellen.

Zum Schutz der Nachbarschaft werden Vorgaben über die schallabsorbierende Ausführung der der Tiefgaragenrampe gemacht. Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren wird für die Tiefgaragenrampe ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 gelten die Stellplatzsatzung und die Fahrradsatzung der Gemeinde Poing, um die 2. Bebauungsplanänderung an die aktuellen Vorgaben im Gemeindegebiet von Poing anzupassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl darf jedoch nicht überschritten werden.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 zur baulichen Gestaltung bezüglich Dachform, Firstrichtung und Dachneigung sowie profildgleicher Anbau von Doppelhäusern und in Bezug auf die Wandverkleidungen gelten weiter.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind parallel zur Dachhaut zu errichten.

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan soll die Gestaltung der Dachaufbauten und der Freiflächen gemäß der örtlichen Satzungen geregelt werden. Folgende Satzungen der Gemeinde Poing sind zu berücksichtigen:

Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben

Freiflächengestaltungssatzung

4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Westgrenze des Grundstücks wurden im Februar 2022 unzulässigerweise gerodet. Um eine gute Ortsrandeingrünung

in Richtung Westen wieder zu erlangen, wird ein Pflanzgebot für eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten, zertifiziert gebietseigenen Sträuchern festgesetzt. Um den ökologischen Wert der Pflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft sicherzustellen, sind zertifiziert gebietseigene, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es ist jedoch zu beachten, dass in diesem Bereich auch die Erdgasleitung verläuft. Im Schutzstreifen sind keine Bäume oder tiefwurzelnde Gehölze zulässig.

Zertifiziert gebietseigene Gehölze werden vorgeschrieben, da sich die Pflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft befindet.

Auf die Festsetzung des Rahmengrüns wird verzichtet, da das gesamte Grundstück als Berechnungsgrundlage für die zulässige GRZ benötigt wird, um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können.

Sofern Gehölze ausfallen, sind diese entsprechend der Festsetzung zu ersetzen, um ein gleichbleibendes Maß an Grünvolumen zu sichern und den Eingriff zu minimieren. Im Süden des Grundstücks befinden Sträucher, welche voraussichtlich nicht erhalten werden können. Diese sind durch 1 großkronigen Laubbaum zu ersetzen. Die Grenzabstände zu den Nachbarrundstücken von mind. 2,0 m sind einzuhalten. Von der Lage kann entsprechend der Festsetzung um 10 m abgewichen werden. Er soll die Ortsrandeingrünung ergänzen.

Zusätzlich wird zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen, in der ansonsten weiterhin gültigen Festsetzung, ergänzt.

4.6.2 *Ausgleichsbedarf*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4.6.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Um Verbotstatbestände entsprechend des speziellen Artenschutzes zu vermeiden, wird der Gehölzbestand an der Westseite des Grundstücks erhalten. ~~Sofern die Bestandsbäume gefällt werden müssen, sind diese vor Rodung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.~~ Zum Schutz der Vogelarten sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig.

4.7 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.7.1 Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt oder Ersatz der bestehenden Gehölze, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie Begrünung der TG-Zufahrt, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet,
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Nachverdichtung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme,

4.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	1215,2 m ²
Baugrundstücksfläche:	1114,5 m ²
Verkehrsfläche	100,7 m ²
Überbaubare Fläche	311,7 m ²
Grundfläche	334,4 m ²

5. Alternativen

Alternativ wäre es möglich gewesen, den Bebauungsplan im Umgriff nicht vollständig zu ersetzen, sondern lediglich die nötigen Festsetzungen (GFZ, Baugrenze) anzupassen und die übrigen Festsetzungen unverändert zu belassen. Davon hat man Abstand genommen, da man einen besser anwendbaren Plan erhält und einige zusätzliche Festsetzungen von einer Überarbeitung profitieren.

Gemeinde Poing, den

.....

Thomas Stark, Erster Bürgermeister